



# Dossier

Un sujet de fond, des explications pratiques

## OÙ PLACER VOTRE ARGENT ?

Face aux turbulences boursières, aux livrets anémiés et au retour de l'inflation, l'équation se complique pour les épargnants. Faut-il se résoudre à tout placer sur des produits sûrs, quitte à ne rien gagner en 2019, ou oser prendre des risques qui pourraient s'avérer payants ? Nos 12 pages de conseils.



© AURÉLIEN FERRON, ÉRIC LEROUX ET VALÉRIE VALIN-STEIN. ILLUSTRATIONS JÉRÔME MEYER-BISCH



**A**mbiance fin de cycle sur les marchés. D'une part, les placements sans risque ne rapportent plus rien. Et même s'ils ont repris le chemin de la hausse, les taux d'intérêt restent encore à des niveaux insuffisants pour redonner un quelconque attrait aux livrets bancaires ou autres Sicav monétaires. Avec le retour de l'inflation (1,70 % prévue en 2019), les épargnants les plus prudents perdront du pouvoir d'achat.

D'autre part, les investisseurs audacieux ne peuvent plus compter sur les placements qui ont fait leur bonheur ces dernières décennies. Après 10 ans d'euphorie, soutenus par l'interventionnisme des banques centrales, les marchés d'actions entrent dans une zone de turbulences. La situation

n'est guère plus engageante du côté de l'immobilier : sur 20 ans, les prix se sont envolés de 160 %, et les loyers de seulement 40 %. Autant dire que dénicher aujourd'hui un bien locatif rentable devient très compliqué, sans compter la fiscalité pénalisante des revenus fonciers.

En attendant des jours meilleurs, mieux vaut faire le dos rond en 2019, et se cantonner aux actifs les plus solides. Fort heureusement, des valeurs sûres existent dans tous les domaines, en assurance vie, bien entendu, mais aussi sur certains segments de l'immobilier tertiaire ou dans des actifs non cotés en Bourse. Il convient aussi de tirer parti des conséquences de la mise en place du prélèvement de l'impôt à la source. ●

## ÉPARGNE DE PRÉCAUTION TOUJOURS UTILE POUR METTRE VOS ÉCONOMIES À L'ABRI

**P**our faire face à un imprévu ou à des dépenses programmées, il est indispensable de disposer d'une épargne de sécurité. Mais, comme en 2018, il ne faut pas se montrer trop précautionneux, car la rentabilité des placements sans risque devrait rester très faible en 2019.

Après avoir dû composer avec deux écueils l'an dernier (le retour de l'inflation et des taux d'intérêt au plus bas), les épargnants pourraient voir la situation évoluer un peu cette année. « Du fait de la baisse du prix du pétrole et du ralentissement économique, l'inflation devrait reculer, alors que l'on attend une légère remontée des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne pour le second semestre », explique l'économiste Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne. Mais il reste prudent dans son analyse : « Les placements à court terme devraient demeurer sous l'inflation jusqu'à la mi-2019 et ils auront du mal à la dépasser au second semestre », ajoute-t-il.

On ne peut donc pas compter sur les livrets d'épargne pour s'enrichir, ni même pour préserver son pouvoir d'achat. Néanmoins, ce sont les seuls supports qui garantissent un maintien en euros courants de votre capital. L'argent qui doit rester disponible rapidement y est en sécurité. Petit rappel : les professionnels du patrimoine considèrent que l'épargne de précaution doit représenter de 6 mois à un an de revenus. Aussi, n'en abusez pas.

### ↳ NOS CONSEILS

■ **Favorisez le livret A et le Livret de développement durable (LDD).** Avec un taux de rendement de 0,75 %, sans frais, sans impôts ni prélèvements sociaux, « ces livrets restent les mieux placés », estime Frédérique Sisco, responsable du marketing épargne à LCL. Leur taux est gelé jusqu'en 2020. Cela signifie qu'il n'augmentera pas durant cette période, mais qu'il ne baissera pas non plus, ce qui est plutôt rassurant pour les épargnants.

### À privilégier

Les livrets réglementés (Livret A, LDD, LEP...), les fonds en euros des contrats d'assurance vie et les anciens PEL.

### À tenter

Les livrets bancaires et comptes à terme, mais seulement en cas de remontée – même momentanée – des taux d'intérêt.

### À éviter

Les Sicav monétaires aux performances négatives.



## → Zoom

### COMMENT TRANSFORMER VOTRE ASSURANCE VIE EN LIVRET

**P**ourquoi se contenter de rendements inférieurs à 1 % sur vos placements à court terme quand votre fonds en euros d'assurance vie rapporte quasiment deux fois plus ? Il offre une sécurité totale du capital et des intérêts perçus et l'argent y est disponible en perma-

nence. Les fonds en euros peuvent facilement être utilisés pour placer une partie de l'épargne de précaution, celle dont vous n'avez pas besoin à un horizon déterminé. Deux conditions sont nécessaires pour que l'opération soit rentable. Votre contrat d'assurance vie doit avoir au moins 8 ans,

ou s'en approcher, pour que vous puissiez bénéficier de l'abattement de 4 600 € (9 200 € pour un couple) sur les gains. Et il ne doit pas prélever de frais sur les versements, ou des frais minimes (1 % au maximum), afin que la rémunération ne soit pas tout de suite confisquée par l'assureur.

▣ **Jouez la carte du plan d'épargne logement.** Avec une rémunération de 1 % avant impôts et prélèvements sociaux (soit 0,70 % net), les PEL ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 font pâle figure. Mais ce n'est pas le cas des plus anciens, qui bénéficient de taux de rendement supérieurs. Vous pouvez donc utiliser ces vieux PEL pour placer votre trésorerie, mais en mesurant bien une contrainte importante : lorsque vous voudrez récupérer votre argent, il faudra clore le plan et vous n'aurez plus moyen de retrouver de tels taux de rendement. C'est donc une carte à jouer avec parcimonie. Réservez-la aux liquidités que vous ne prévoyez pas d'utiliser, sauf en cas de coup dur.

▣ **Soyez à l'affût des livrets bancaires.** Pour l'instant, il vaut mieux bouder les livrets classiques non réglementés qui rapportent de 0,10 à 0,20 % brut par an. Toutefois, soyez prêt à y revenir en cas de remontée des taux. « Ils seraient les premiers à répercuter cette augmentation », précise Frédérique Sisco. Mais en partant d'un point très bas.

Principalement vendus par des banques en ligne, les « superlivrets » ne sont guère mieux lotis. Néanmoins, les établissements proposent régulièrement des promotions (Bfor-Bank, Fortuneo Banque, ING Direct...) qui offrent un taux de rendement majoré pendant quelques mois. Profitez-en si cela correspond à la durée prévue de votre placement.

▣ **Restez à l'écart des Sicav monétaires.** Pratiques pour placer à court terme des montants importants, elles ne bénéficient d'aucun coup de pouce. Aussi, après paie-

ment des frais de gestion, leurs rendements sont négatifs à hauteur de -0,20 % sur un an. Ces supports ont donc encore moins d'intérêt que les livrets. Mieux vaut attendre que les taux du marché monétaire remontent sensiblement avant de s'y intéresser.

▣ **Surveillez les comptes à terme des banques.** S'ils ne présentent aucun atout actuellement, ces supports peuvent revenir dans la danse en cas de remontée des taux d'intérêt, puisqu'ils adaptent quasiment en temps réel leur rémunération au prix de l'argent sur les marchés. Reste à trouver une durée d'immobilisation des fonds (de quelques mois à 5 ou 6 ans) compatible avec votre horizon de placement. Quelques opportunités peuvent être saisies : par exemple, le compte Distingo, de PSA Banque, proposait en fin d'année un taux de 1,20 % pour une durée d'un an, et jusqu'à 1,40 % pour une épargne bloquée 3 ans. ☺

## → Soyez audacieux

### REGARDEZ AILLEURS EN EUROPE !

**L**e niveau des taux d'intérêt n'est pas le même dans tous les pays d'Europe. Certaines banques étrangères paient l'argent plus cher que les établissements tricolores et pratiquent donc des taux plus élevés. Les comptes à terme mis au point dans ces pays en profitent. En plaçant votre argent dans une banque portugaise, par exemple, vous pouviez obtenir, fin 2018, jusqu'à 1,6 % par an sur 5 ans. Pas besoin d'ouvrir de multiples comptes à l'étranger pour en bénéficier. Une plateforme internet d'origine allemande (raisin.fr) propose une large offre de supports émanant de plusieurs banques européennes (Belgique, République tchèque, Slovaquie...). Un seul compte ouvert dans cette « fintech » permet d'y avoir accès.



# MARCHÉS FINANCIERS ANTICIPEZ LE RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE

## A privilégier

Des investissements progressifs, après avoir défini une stratégie de long terme.

## A tenter

Les fonds qui misent sur les actions décotées et les fonds structurés.

## À éviter

Les fonds obligataires et les fonds d'actions souscrits pour une courte période.

**T**axation des gains au taux unique de 30 %, exclusion des placements mobiliers de l'impôt sur la fortune...

Le gouvernement a beaucoup fait pour promouvoir l'investissement en Bourse. Le problème, c'est que les épargnants n'ont pas de quoi être emballés par la tendance actuelle. Comme nous l'anticipions l'an dernier, l'année 2018 a été en demi-teinte, secouée par deux coups de grisou, en février puis en octobre. Résultat : des performances négatives de 2,94 % en France (pour le CAC 40) sur les 11 premiers mois de l'année, de -9,20 % au Royaume-Uni et même de -12,84 % en Allemagne. Seuls les États-Unis, portés par des mesures fiscales favorables aux entreprises, ont progressé (+3,31 %).

Avec 3,7 % de croissance prévue en 2018, l'économie mondiale semble donc proche de son pic de croissance. Or, la remontée de l'inflation limite les marges de manœuvre des banques centrales pour soutenir la

croissance qui devrait être plus faible dans les années à venir. Les perspectives étant moins favorables, il faut donc s'attendre à la fin du cycle de hausse des marchés amorcé en 2008. Mais placer son argent en Bourse garde de la pertinence, à condition d'adopter une stratégie de long terme.

## NOS CONSEILS

■ **Investissez de manière progressive.** Si seulement on pouvait acheter au plus bas et revendre au plus haut ! « Non seulement c'est impossible, mais c'est précisément l'inverse que font la plupart des épargnants », déplore Édouard Petit, auteur d'ouvrages sur la Bourse et animateur du blog [epargnant30.fr](http://epargnant30.fr). Pour lisser les fluctuations des marchés, l'idéal est d'investir progressivement. Placer la même somme chaque mois permet, en effet, d'acquérir davantage de titres lorsque les marchés sont peu valorisés (un moment propice à l'achat), et moins quand ils sont élevés. « Cette méthode est plus pertinente lorsque les marchés baissent avant de remonter que dans le cas inverse », ajoute Édouard Petit. Cette stratégie semble particulièrement adaptée à la période actuelle.

■ **Tablez sur les valeurs défensives.** La société de gestion Robeco, dans ses perspectives annuelles, anticipe des turbulences en 2019. « Les actions peuvent encore gagner du terrain avant que le marché ne surchauffe réellement, mais il nous semble pertinent de commencer à s'intéresser à celles présentant un profil défensif », indique Peter van der Welle, stratège de la société. Dans cette optique, mieux vaut privilégier les fonds dont les gérants adoptent une approche dite « value ». Cette gestion consiste à s'intéresser à des actions décotées ou versant d'importants dividendes et non à des entreprises dont la perfor- ●●●

## → Zoom

### DÉLÉGUER LA GESTION DE SON CONTRAT À MOINDRE COÛT

**C'**est la solution idéale pour les néophytes. Plutôt que de tenter d'acheter ou de vendre des actions au meilleur moment, confiez-en la gestion à des professionnels. Les offres se multiplient, notamment dans l'assurance vie avec les ETF, des fonds peu chargés en frais qui suivent les indices boursiers. Les contrats de Link, Yomoni ou WeSave donnent accès à de multiples profils de gestion,

vers lesquels chaque épargnant est orienté. Ceux de Binck.fr et Nalo proposent des mandats où l'allocation est propre à chaque épargnant. « Il s'agit d'une gestion personnalisée, pilotée en fonction du profil de risque et de l'horizon de placement de chocun », explique Matthias Baccino, directeur général de Binck.fr. Quelle que soit l'option choisie, il est impossible d'être gagnant chaque année.



... mance dépend essentiellement de la croissance économique. Parmi les fonds à privilégier: Allianz European Equity Dividend (Allianz GI), Mandarine Equity Income (Mandarine Gestion) ou Sélection Action Rendement (Dôm Finance) qui misent sur l'Europe et non les États-Unis où le potentiel semble plus limité.

■ **N'espérez pas trop des fonds patrimoniaux.** Prudemment investis et flexibles, ils sont censés ne subir que partiellement les baisses des marchés. Pourtant, sur les 220 fonds recensés par la société d'analyse Quantalys, une poignée seulement n'a pas perdu d'argent sur les 11 premiers mois de l'année 2018. Carmignac Patrimoine, qui

avait échappé aux crises boursières de 2008 et 2011, a même reculé de plus de 10 %. La plupart des fonds patrimoniaux compensent le risque des actions avec des obligations. Mais, il est difficile de réaliser une bonne performance quand ces deux types d'actifs sont orientés à la baisse.

■ **Oubliez les fonds obligataires.** La bonne santé de l'économie américaine a tiré vers le haut les taux d'intérêt aux États-Unis. L'emprunt d'État à 10 ans dépasse les 3 %. Si la tendance est plus mesurée en Europe (la France emprunte encore à moins de 0,80 % sur 10 ans), la hausse est aussi d'actualité, alimentée par la fin progressive de la politique monétaire accommodante des banques centrales. Or, c'est mécanique, toute remontée des taux se traduit par une baisse de la valeur des fonds obligataires, détenteurs d'obligations anciennes, moins rentables que celles nouvellement émises. Sur les 11 premiers mois de l'année 2018, les fonds investis en emprunts d'État ont perdu 1,23 % (-2,51 % pour ceux investis en obligations d'entreprises). Un mouvement de baisse qui devrait s'accroître en 2019.

■ **Fuyez le bitcoin et tous les crypto-actifs.** Pour ses promoteurs, les bitcoins et autres cryptomonnaies représentent l'avenir du système monétaire mondial, qui viendrait remplacer l'euro ou le dollar. Aux yeux des autorités, ils font plutôt figure d'ovnis, des actifs purement spéculatifs, sans la moindre valeur intrinsèque, avec des fluctuations difficilement explicables. Après avoir atteint 20 000 dollars fin 2017, le bitcoin n'en valait plus que 4 000 un an plus tard ! Les cryptomonnaies n'ont aucune existence physique, elles sont régulées par des réseaux d'ordinateurs et non par les banques centrales. Elles sont particulièrement instables, s'échangent sur des plateformes non surveillées, la porte ouverte à toutes les escroqueries (voir p. 29). Le projet de loi de finances pour 2019 envisage pourtant d'imposer les plus-values constatées sur ces actifs à 30 %, comme les actions. Cela pourrait être interprété comme la reconnaissance officielle d'un secteur nébuleux. ●



## → Soyez audacieux

### POURQUOI PAS UN FONDS STRUCTURÉ ?

Ces produits sont souvent mis en avant dans les banques privées, chez les conseillers en gestion de patrimoine et les courtiers comme Bienprevoir.fr, Hedios ou LinXea. Attention, ces Sicav ne sont pas comme les autres. Elles versent un intérêt annuel, compris entre 5 et 10 %, en fonction de la réalisation, ou non, d'un scénario (hausse ou stagnation d'un indice boursier). Elles s'engagent à protéger votre capital tant que les marchés ne dévissent pas de 30 ou 40 %. Mais, si la baisse est plus marquée, elle est entièrement répercutée. Même s'il existe un filet de protection, ce sont des placements risqués, avec une immobilisation longue de l'épargne. Ne les souscrivez que pour diversifier votre patrimoine, non en remplacement d'un support sans risque.



# ÉPARGNE RETRAITE VOUS AVEZ INTÉRÊT À POURSUIVRE VOS EFFORTS

## À privilégier

L'ouverture d'un Perp, si vous n'en avez pas encore.

## À tenter

La gestion pilotée de l'épargne si l'assureur du contrat peut démontrer de bons résultats.

## À éviter

Les gros investissements dans un Perp déjà ouvert, car vous ne profiterez pas totalement de la déduction fiscale.

**A**vec une réforme dont les premiers contours pourraient être connus cet été, la retraite sera au centre de l'actualité en 2019. Mais elle ne devrait pas avoir pour conséquence d'améliorer le niveau des pensions des futurs retraités. Se constituer une épargne retraite reste donc une priorité pour bien des foyers. D'autant que des changements sont attendus avec le projet de loi « Pacte » (qui sera voté courant 2019) et la création d'un nouveau placement retraite global, le Plan d'épargne retraite. Les premières offres n'apparaîtront pas avant 2020. Cette année, il faudra donc composer avec les placements existants et les subtilités d'une fiscalité atypique, après une année blanche.

## → NOS CONSEILS

■ **Ouvrez un Plan d'épargne retraite populaire (Perp) si vous n'en avez pas.** Si vous êtes imposé dans une tranche marginale élevée (30, 41 ou 45 %) et n'avez pas besoin de votre épargne avant le départ en retraite, souscrivez un Perp. Vous pourrez déduire



vos versements de vos revenus imposables et profiter d'un bonus fiscal important. La loi Pacte devrait vous donner la possibilité de récupérer 100 % de votre épargne sous forme de capital au moment de la retraite. À l'heure actuelle, 20 % du Perp seulement peut être perçu en capital, le solde est converti en rente viagère. Toutefois, les modalités fiscales de ces sorties en capital ne sont pas encore connues, et il vaut mieux attendre d'en savoir plus avant d'effectuer des dépôts très importants.

## → Zoom

### ABONDEZ LE CONTRAT DE RETRAITE DE VOTRE ENTREPRISE

**S**i votre entreprise dispose d'un Plan d'épargne retraite d'entreprise (Pere), il peut s'agir d'une alternative intéressante au Perp. Ces contrats de retraite, de type « article 83 » ou « retraite à cotisations définies » sont souscrits par les entreprises au profit de tout

ou partie de leurs salariés et sont alimentés majoritairement par l'employeur. Les salariés peuvent aussi procéder à des versements qui sont déductibles de leurs revenus (comme avec un Perp, voir ci-dessus). Les Pere peuvent être très intéressants pour se constituer une épargne.

Souscrits par les entreprises, ils bénéficient de prix « de gros » et sont souvent moins chargés en frais que des contrats individuels. En outre, leurs fonds en euros sont généralement plus performants que ceux des Perp. Renseignez-vous pour savoir si un tel contrat existe dans votre entreprise.



▮ **Modérez vos versements si vous avez déjà un Perp.** Les détenteurs d'un Perp qui y ont placé de l'argent en 2017 vont pâtir d'une mesure « anti-abus » prise pour l'année fiscale blanche. Ils ne peuvent déduire de leur revenu imposable que la moitié de la moyenne des sommes investies en 2018 et 2019. Le gain fiscal est donc réduit de moitié, ce qui rend ce produit désavantageux puisqu'il est imposé à la sortie. Si vous détenez un Perp, mieux vaut le délaissier cette année – comme vous aviez déjà intérêt à le faire en 2018 – et choisir d'autres solutions, quitte à vous rattraper en 2020. Vous pourrez cumuler les plafonds de versements dont vous disposiez au titre des 3 années antérieures.

▮ **Tirez parti des contrats Madelin.** Ces produits d'épargne retraite destinés aux non-salariés n'ont offert aucun avantage fiscal sur les bénéfices perçus l'an dernier par

leurs titulaires, sauf s'ils ont obtenu des revenus exceptionnels. Mais « ils retrouvent tous leurs attraits en 2019 », rappelle Pierre-Emmanuel Sassonia, de la société Eres. Les versements redeviennent déductibles du bénéfice imposable.

▮ **Surveillez la gestion financière.** Si votre retraite est encore loin, l'épargne que vous lui consacrez mérite d'être diversifiée sur différents supports, plus ou moins risqués, pour tenter d'améliorer son rendement. La prise de risque est réduite par le temps et par la régularité des versements. De plus en plus de contrats Perp ou Madelin proposent une gestion pilotée qui se charge de cette allocation à votre place. Cela devrait se généraliser avec la loi Pacte qui imposera cette gestion pilotée dans tous les produits de retraite. Il faut, évidemment, que les résultats soient à la hauteur. ☉

## ÉPARGNE SALARIALE TOUS LES SALARIÉS VONT POUVOIR EN PROFITER

Les professionnels n'attendent pas un raz-de-marée, mais « de plus en plus de salariés devraient pouvoir profiter, à partir de cette année, de l'épargne salariale », indique Hubert Clerbois, dirigeant de la société EPS Partenaire. La loi Pacte devrait, en effet, exonérer les entreprises de moins de 50 salariés du versement d'un forfait social (20 % des sommes versées au titre de l'épargne salariale). De quoi inciter de nombreux employeurs à mettre en place un accord de participation, d'intéressement, ou un abondement pour encourager leurs salariés à alimenter un Plan d'épargne entreprise (PEE) ou un Plan d'épargne retraite collective (Perco). Autre nouveauté attendue : la possibilité d'effectuer des versements volontaires dans un Perco et de déduire les sommes du revenu imposable, au même titre qu'avec le Perp. « Ces versements défis-

calisés ne devraient toutefois être possibles qu'en 2020 », tempère Hubert Clerbois.

### ↳ NOS CONSEILS

▮ **Investissez vos primes d'intéressement et de participation** dans un PEE ou un Perco pour échapper à l'impôt.

▮ **Optimisez l'abondement de votre employeur.** Adaptez vos versements volontaires afin de recevoir le maximum d'abondement de votre employeur. Mais si celui-ci est faible et n'est valable que dans le Perco, soyez circonspect : cela justifie-t-il de bloquer votre argent sur une longue période ?

▮ **Soignez la gestion.** Une grosse part de l'épargne salariale est placée sur des fonds monétaires qui perdent de l'argent. Choisissez des supports plus risqués si vous n'avez pas besoin rapidement de l'épargne, ou optez pour la gestion pilotée si elle est performante. ☉

### À privilégier

Les versements dans le PEE, pour défiscaliser les primes, avec une épargne bloquée pendant 5 ans seulement.

### À tenter

Obtenir l'abondement maximal de l'employeur en calibrant parfaitement vos versements volontaires.

### À éviter

Conserver un PEE avec des sommes modestes quand vous quittez l'entreprise : les frais de gestion atteignent, en général, de 30 à 40 €/an.



# FINANCEMENT PARTICIPATIF SOYEZ TRÈS SÉLECTIF AVANT DE VOUS LANCER

## A privilégier

Le prêt aux promoteurs immobiliers et à des PME solides.

## A tenter

L'investissement dans le capital de PME, avec des risques à la hauteur des gains potentiels.

## A éviter

Choisir un seul projet sur une seule plateforme. Au contraire, il faut mutualiser les risques en diversifiant vos investissements.

Le financement participatif, ou crowdfunding, a fait émerger de nouvelles formes d'épargne. Il permet aux particuliers de soutenir des PME en quête de fonds, par des prêts ou des prises de participation dans leur capital. Les plateformes de financement apparues ces dernières années sur internet sont aujourd'hui confrontées aux impayés et défaillances de PME. Néanmoins, certains segments s'en sortent mieux que d'autres.

## NOS CONSEILS

### Optez pour la copromotion immobilière.

C'est le secteur qui a les faveurs du plus grand nombre d'épargnants. Pour accepter de financer un programme immobilier, les banques exigent du promoteur qu'il apporte par lui-même de 10 à 15 % du budget de construction. Pour obtenir ces fonds propres, les promoteurs font appel aux particuliers à travers des plateformes spécialisées (voir ci-dessous). Ce placement prend la forme d'un prêt rémunéré entre 8 et 10 % par an sur une durée de 18 à 36 mois. Les risques

pour l'épargnant : une sous-estimation du montant des travaux ou des difficultés dans la vente des logements qui peuvent rallonger la durée de son investissement, en réduire la rentabilité voire lui faire perdre son capital. Parmi les 760 projets financés et recensés par [hellocrowdfunding.com](http://hellocrowdfunding.com), 270 ont été remboursés et 20 connaissent des retards, majoritairement chez Anaxago.

### Sélectionnez votre plateforme de prêt.

Unilend, pionnière dans le prêt aux PME, a fermé boutique en octobre dernier. Son tort : avoir sous-estimé, les premières années, le nombre de défaillances parmi les entreprises – souvent très petites – auxquelles les épargnants prêtaient de l'argent par son intermédiaire. Mieux vaut opter pour des PME déjà établies et, si possible, soutenues par des investisseurs professionnels. C'est le cas de celles présentes sur les plateformes October (ex-Lendix), Vatel Direct ou WeShareBonds.

### Restez prudent avec l'achat d'actions.

Des intermédiaires comme Anaxago, Happy Capital, Raizers, Sowefund ou Wiseed vous proposent de prendre des parts dans de jeunes pousses, dans l'espoir de réaliser une plus-value à la revente des titres, plusieurs années plus tard. C'est potentiellement rentable, mais très risqué.

### Bénéficiez d'une fiscalité plus avantageuse.

Avec la mise en place en 2018 du prélèvement forfaitaire unique, les intérêts perçus (ou les plus-values réalisées) ne sont taxés qu'à 30 %. La fiscalité pourrait être encore plus favorable en 2019, après le vote de la loi Pacte. Elle prévoit que les titres émis par les plateformes de crowdfunding (obligations à taux fixe, minibons, titres participatifs...) soient éligibles au PEA-PME, avec une exonération d'impôt pour les plans ouverts depuis plus de 5 ans. ☺

## Notre sélection de plateformes de copromotion

Plateforme	Mise minimale	Rendements moyens en 2018	Historique
ClubFunding <a href="http://clubfunding.fr">clubfunding.fr</a>	500 €	9,85 % par an sur 18 mois	76 projets financés pour 36,5 M€.
Fundimmo <a href="http://fundimmo.com">fundimmo.com</a>	1 000 €	8,90 % par an sur 18 mois	58 projets financés pour 27,7 M€.
Homunity <a href="http://homunity.com">homunity.com</a>	1 000 €	9,40 % par an sur 19 mois	80 projets financés pour 31,6 M€.
Koregraf <a href="http://koregraf.com">koregraf.com</a>	2 000 €	9 % par an sur 36 mois	31 projets financés pour 10,6 M€.
Lymo <a href="http://lymo.fr">lymo.fr</a>	1 000 €	9,30 % par an sur 25 mois	46 projets financés pour 15,7 M€.
Wiseed <a href="http://wiseed.com">wiseed.com</a>	100 €	9,30 % par an sur 20 mois	227 projets financés pour 100 M€.





→ Repères

# Des placements trop beaux pour être vrais

Décus par des produits qui ne rapportent plus rien, les épargnants sont attirés par des investissements aux promesses de rendements élevées, qui se révèlent souvent de mauvais plans.



## NE SURFEZ PAS SUR LA VAGUE DES MONNAIES VIRTUELLES TYPE BITCOIN

Ce marché est devenu le terrain de jeu des escrocs. Des centaines de personnes appâtées par des promesses de gains mirifiques ont investi sur des plateformes internet fantômes. Selon l'Autorité des marchés financiers (AMF), 45 millions d'euros ont été déclarés perdus (la réalité est sans doute supérieure) et le montant médian de perte est de 24 000 €. Attention, les méthodes d'approches sont professionnelles et persuasives.

## NE VOUS LAISSEZ PAS ÉBLOUIR PAR DE FAUX DIAMANTS

Très en vogue en 2017, les arnaques au diamant sont moins courantes mais n'ont pas disparu. Elles consistent à vous faire acheter des cailloux de piètre qualité (industriels, ou de la simple poudre de diamant) au prix des pierres précieuses. La rentabilité promise n'est jamais au rendez-vous, sans parler du risque que le promoteur de l'investissement disparaisse avec la caisse.



## FUYEZ LES BIENS ATYPIQUES

Après les investissements dans les manuscrits et les œuvres d'art, maintenant, c'est au tour du vin et des forêts en Afrique ou Amérique latine. Quoiqu'en disent leurs promoteurs, les promesses de gains sont très aléatoires, mais le risque est réel. Pour être commercialisées, les offres de biens atypiques doivent être soumises à l'AMF. Or, seuls 3 de ces placements figurent sur la liste blanche de l'AMF...



## OPTIONS BINAIRES : PERTES ASSURÉES

Le déferlement des grosses arnaques est terminé, mais des risques de pertes importantes demeurent. Le tour est simple : vous incitez à ouvrir un compte sur une plateforme pour échanger des devises. On parle d'options binaires, car soit vous gagnez – plus ou moins –, soit vous perdez toute votre mise. « 90 % des investissements sont perdants », rappelle l'AMF. Les plateformes installées à l'étranger peuvent n'avoir aucune existence légale et cacher une arnaque pure et simple. Passez votre chemin.



**MÉFIEZ-VOUS DES EHPAD** Certes, en investissant dans ces établissements pour personnes âgées dépendantes, vous profitez d'une TVA récupérable et de la douce fiscalité du régime de loueur en meublé non professionnel. Mais les soucis apparaissent plus tard, si le bien s'avère avoir été surpayé, ou si le gestionnaire déserte l'Ehpad. Dans ce cas, impossible de le faire fonctionner soi-même ou de le reconvertir en logements. De plus en plus d'épargnants y sont confrontés.

## L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS INVITE À LA PRUDENCE

Les conseils de Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF

La principale arnaque du moment est liée aux monnaies virtuelles. Évitez de cliquer, sur internet, sur des bannières publicitaires vantant un enrichissement rapide grâce à des techniques prétendument sophistiquées. Et ne laissez pas vos coordonnées personnelles sur ces sites. Sinon, vous serez démarché par un « conseiller » très persuasif. Il commencera par vous donner l'illusion de gagner un peu, avant de disparaître avec votre argent. En général, ne faites pas confiance à des inconnus, ne donnez jamais votre numéro de carte bancaire et ne faites pas de chèques à l'ordre d'organismes que vous ne connaissez pas. Assurez-vous que le professionnel qui vous démarché y est bien autorisé, en vérifiant s'il est enregistré sur les bases légales (AMF et Orias), et si les produits disposent d'autorisation de commercialisation. En cas de doute, appelez Épargne Info Service (01 53 45 62 00).





# CAPITAL-INVESTISSEMENT DES PRODUITS POUR DIVERSIFIER SUR LE LONG TERME

## A privilégier

Les fonds communs de placement à risque (FCPR) « evergreen », c'est-à-dire pouvant être achetés et vendus à tout moment (même s'il vaut mieux les garder au moins 8 ans).

## A tenter

Les FCPR à durée prédéfinie, sous réserve d'accepter le blocage de l'épargne.

## A éviter

Investir dans une logique de court terme. L'épargne est parfois bloquée pendant 10 ans.

Cette forme d'investissement consiste à soutenir des entreprises non cotées en Bourse par l'intermédiaire de fonds. Une opération utile et rentable. Avec une performance de 6,3 % par an sur 10 ans (de 2008 à 2017), cette classe d'actifs est la plus rémunératrice devant la Bourse et l'immobilier, selon une étude de France Invest.

L'investissement prend souvent la forme de fonds communs de placement à risque (FCPR). Si l'on achète les parts avec un compte-titres, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu, à condition de conserver les parts au moins 5 ans. Certains FCPR sont éligibles au plan d'épargne en actions (PEA) ou à l'assurance vie. Attention, le capital-investissement nécessite d'avoir du temps devant soi (l'épargne est mobilisée plusieurs années) et d'assumer des risques élevés de défaillance des sociétés financées.

## SI NOS CONSEILS

■ **Intéressez-vous aux FCPR à durée prédéfinie.** Il en existe de plus en plus, accessibles à partir de 5 000 € ou 10 000 €, parfois en assurance vie. Leur caractéristique est

d'avoir une durée de vie, prévue à l'origine, comprise entre 7 et 10 ans (les rachats sont interdits durant la période). C'est le temps nécessaire au gérant pour investir, revendre ses participations puis reverser aux épargnants les fruits de leur placement. Avec bien moins de contraintes de gestion que les fonds fiscaux tels que les fonds d'investissement de proximité (FIP) ou les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), ils offrent également davantage de potentiel. Compte tenu de la qualité des sociétés de gestion, les FCPR les plus prometteurs actuellement en vente sont Alto Avenir (Alto Invest) et I.C.I. PME Expansion 3 (Omnes Capital). Ceux qui diminuent la prise de risque en privilégiant les obligations convertibles en actions (123 Corporate, Entrepreneurs & Rendement n° 3) ou l'immobilier coté (Odyssee Rendement 2) sont aussi attractifs.

■ **Préférez les fonds dits « evergreen », moins contraignants.** Un inconvénient majeur des FCPR traditionnels est de bloquer l'épargne de longues années. Même s'il est recommandé de conserver ses parts au moins 8 ans, certains n'ont pas de durée de vie prédéfinie, et peuvent donc être souscrits et revendus à tout moment (voir ci-contre). Ils sont dénommés « evergreen ». Leur autre atout est d'être gérés sur le long terme. « Nous ne sommes pas contraints de céder nos participations à une date précise, explique Jean-David Haas, cofondateur de NextStage AM, promoteur de NextStage Croissance. Nous pouvons donc accompagner les sociétés financées dans la durée et faire profiter nos souscripteurs de l'intégralité de la création de valeur. » Ces nouveaux fonds sont de plus en plus présents dans des contrats d'assurance vie, souvent dès 1 000 € d'investissement minimal. ☉

## Notre sélection de FCPR

Nom du fonds Société de gestion	Assureurs *	Composition
<b>Extend Sunny Oblig et Foncier</b> Extend AM, Sunny AM	En cours	50 % de PME liées à l'hôtellerie, 50 % d'obligations cotées.
<b>Idinvest Private Value Europe 3</b> Idinvest Partners	Allianz, La Mondiale Part.	100 % de PME : en actions (40 %) ou en dette (60 %).
<b>Isatis Capital Vie &amp; Retraite</b> Isatis Capital	AEP, Generali, La Mondiale Part., Spirica	60 % de PME et 35 % de Sicav d'actions de PME cotées.
<b>NextStage Croissance</b> Nextstage AM	Ageas, Axa, Apicil, Spirica	90 % de PME, par l'intermédiaire de la plateforme NextStage.
<b>Siparex Equivie</b> Sigefi Private Equity	Apicil	90 % de PME par le biais de fonds de capital-investissement.

\* Principaux assureurs proposant le fonds dans certains de leurs contrats d'assurance vie.



## IMMOBILIER UNE ANNÉE SOUS LE SCEAU DE LA SÉCURITÉ

**A**ujourd'hui, il semblerait que nous soyons davantage en fin, plutôt qu'en début, de cycle économique. Il faut donc faire preuve de prudence », prévient Bertrand Tourmente, fondateur d'Althos Patrimoine. Prudence qui incite à se tourner vers des actifs immobiliers « refuges ».

### NOS CONSEILS

■ **Misez sur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement décotées.** « Les prix des bureaux situés dans les meilleurs emplacements de Paris, appelés "prime", ont énormément augmenté et ne rapportent plus, aujourd'hui, qu'entre 1 et 2 %. Ce qui les rend particulièrement exposés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt. On peut, en effet, légitimement penser que si ces derniers venaient à atteindre les 2 %, les investisseurs préféreraient miser sur des produits financiers sans contraintes de gestion plutôt que sur des actifs immobiliers », analyse Bertrand Tourmente. Profiter de la sécurité et de la qualité des emplacements

« prime » avec des rémunérations supérieures à 4 %, c'est possible. Il faut investir dans des parts de SCPI anciennes dont les actifs ont été acquis il y a plusieurs années, souvent dans d'excellentes conditions financières. Les rendements sont, bien sûr, d'autant plus intéressants que la SCPI est décotée. « Par exemple, Accès Valeur Pierre de BNP Paribas Reim rapporte 4,36 %. Si on achetait les mêmes actifs aujourd'hui, on n'obtiendrait qu'entre 2 et 3 % », constate Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Et d'expliquer : « On considère qu'une SCPI est décotée dès lors que sa valeur d'achat est de 15 à 20 % inférieure à sa valeur de reconstitution. » Des données que vous trouvez sur les documents publiés par les sociétés de gestion. Il ne faut pas, non plus, oublier que les SCPI investies dans l'immobilier tertiaire bénéficient d'une certaine inertie en cas de crise : elles ne sont pas atteintes instantanément. « On peut raisonnablement penser que, si un choc économique se produit en 2019, il ne se répercuterait pas avant plusieurs mois sur les SCPI. ... »

### À privilégier

L'achat de parts de SCPI de rendement pour les revenus réguliers et la mutualisation des risques.

### À tenter

L'immobilier tertiaire (bureaux, commerces...) en direct et à plusieurs.

### À éviter

L'investissement en Ehpad en régime Censi-Bouvard, quand bien même il pourrait être prorogé jusqu'en 2021.



## Notre sélection de SCPI de rendement pour 2019

Nom de la SCPI (société de gestion)	Valeur de la part	Rendement 2017	Caractéristiques
<b>Actipierre 1</b> (AEW Ciloger)	600 €	5,07 %	SCPI dont le prix des parts est décoté depuis plusieurs trimestres. Patrimoine composé de commerces parisiens bien placés.
<b>Accès Valeur Pierre</b> (BNP Paribas Reims)	536,92 €	4,36 %	SCPI de bureaux avec un patrimoine parisien de qualité. Prix de part fortement décoté : 29,26 % par rapport à la valeur de reconstitution.
<b>Corum Origin</b> (Corum AM)	1 075 €	6,45 %	Présente de nombreux atouts : bons indicateurs financiers, stratégie d'investissement opportuniste et active, bonne gestion locative.
<b>Épargne Pierre</b> (Voisin)	205 €	5,97 %	Privilège les régions. Elle offre une des meilleures performances du marché.
<b>Immoyente</b> (Solidy)	330 €	4,75 %	La SCPI la plus importante en termes de capitalisation (2,7 Mds €). Gestion de grande qualité.

Sélection réalisée avec l'aide de MeilleureSCPI.com

«... De plus, une crise immobilière fonctionne toujours par ondes de choc successives. L'immobilier de province sera touché avant l'immobilier parisien. Les SCPI parisiennes seront les plus résilientes », explique Benjamin Slomka, cofondateur de Primalliance.

■ **Utilisez les OPCI à petites doses.** Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) sont assez semblables aux SCPI, dans la mesure où ils sont aussi majoritairement investis dans l'immobilier (60 % des actifs). Mais les similitudes s'arrêtent là. La poche immobilière d'un OPCI n'est pas uniquement composée d'immeubles détenus en direct : elle peut contenir des parts de sociétés civiles immobilières (SCI), de SCPI ou des participations dans d'autres OPCIs. Contrairement aux

SCPI, les rendements des OPCIs ne sont pas linéaires. « Par exemple, Opcimmo d'Amundi devrait rapporter environ 1,5 à 1,7 % en 2018, contre 3,34 % en 2017 », constate Benjamin Slomka. Mais les OPCIs ont un atout par rapport aux SCPI : considérés comme un produit financier (ils contiennent 40 % d'actions ou de produits de trésorerie, ce qui contribue à diversifier les risques), ils sont soumis à la flat tax de 30 % et non à la fiscalité quasi confiscatoire des revenus fonciers (taux marginal d'imposition majoré des prélèvements sociaux à 17,7 %). Ce qui peut en faire un produit de diversification immobilier intéressant pour 2019.

■ **Investissez en Pinel avec prudence.** Appliquable jusqu'au 31 décembre 2021, le dispositif d'investissement locatif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) de 12, 18 ou 21 % du montant de l'opération (plafonnée à 300 000 €) suivant la durée de votre engagement de location. Il concerne, en premier lieu, l'acquisition de biens neufs ou à réhabiliter, situés dans les zones Abis, A et B1 (agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français et les agglomérations de plus de 250 000 habitants) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation d'un site de défense. Pour bénéficier de ce régime fiscal, il faut également respecter certaines conditions (plafonds de loyers et de ressources des locataires, notamment).

### → Soyez audacieux

#### OSEZ LA PREMIÈRE SCPI MONDIALE

On connaissait les SCPI paneuropéennes, voici la première SCPI mondiale ! Créée en 2017 par Corum AM, Corum XL a statutairement le pouvoir d'investir hors de la zone euro. Sa politique d'acquisition – résolution opportuniste – cible des actifs diversifiés et rentables rapportant au moins 6 %. L'internationalisation de Corum XL devrait lui permettre d'optimiser les cycles immobiliers et les taux de change à travers le monde. Par exemple, acheter en Grande-Bretagne pour profiter de prix immobiliers et d'une livre sterling actuellement au plus bas ; ce qui devrait, dans quelques années, offrir de belles perspectives de plus-value ! Le pari est, pour le moment, tenu : les associés de Corum XL ont bénéficié d'un rendement de 6,58 % en 2017.



Un amendement au projet loi de finances pour 2019 prévoit d'étendre l'avantage Pinel à l'acquisition de logement à rénover (au moins 25 % de travaux) dans les centres-ville de communes de taille moyenne à l'habitat dégradé. Seraient concernées les 222 villes du plan « Action cœur de ville » parmi lesquelles on trouve Beauvais (60), Épernay (51), Fougères et Vitry (35) ou encore Saumur (49).

Si l'aventure Pinel vous tente, renseignez-vous sur le potentiel locatif de la commune ou du quartier, réalisez votre investissement en direct (pour éviter de verser une commission à un intermédiaire) et assurez-vous que le prix de vente (neuf) ou de revient (réhabilitation) n'excède pas 10 à 15 % de celui d'un logement ancien de standing similaire dans le même secteur. « Il faut vérifier que l'avantage fiscal n'est pas inclus dans le prix de vente. Même s'il est moins fréquent qu'auparavant, ce risque subsiste », met en garde Oli-

vier Rozenfeld, président du groupe Fidroit. Enfin, dans les communes de taille moyenne, soyez très prudent en vous renseignant sur le marché locatif et la solvabilité des locataires.

■ **Attendez avant de réaliser une opération en déficit foncier.** Nous vous avons régulièrement conseillé d'investir dans l'ancien à rénover dans l'hypercentre d'une grande ville ou d'une métropole régionale pour de multiples raisons : localisation et construction de qualité, demande locative assurée, possibilité d'imputer ses dépenses de travaux sur ses revenus locatifs voire sur son revenu global (avantage non concerné par le plafonnement des niches fiscales). Cette année, le calendrier ne s'y prête pas. Avec la mise en place du prélèvement à la source, vous ne pourrez imputer sur vos revenus que la moitié des dépenses de travaux engagées en 2019 (voir n° 1143 du *Particulier*, p. 42). Mieux vaut attendre 2020 avant de vous lancer dans une telle opération! ■